

BGH-URTEIL ZUR WOHNFLÄCHENBERECHNUNG BEI NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

17.09.2009 Fachinformation

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 16. September entschieden, dass es für die Berechnung der Wohnfläche im Mietvertrag nicht darauf ankommt, ob die entsprechenden Räume einer öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkung unterliegen. (BGH v. 16.09.09; AZ VIII ZR 275/08). In dem entschiedenen Fall waren die Kläger von Januar 1989 bis Dezember 2007 Mieter eines Einfamilienhauses der Beklagten in München gewesen. Nach § 1 des Mietvertrages betrug die Wohnfläche 129,4 Quadratmeter. Im Dachgeschoss befanden sich Räume, die von den Klägern bis etwa 2005 als Wohnraum genutzt wurden. Die Kläger machen geltend, dass diese Räume wegen Verstoßes gegen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften nicht zum Wohnen geeignet und daher nach der anzuwendenden Wohnflächenverordnung bei der Berechnung der Wohnfläche nicht zu berücksichtigen seien. Die Wohnfläche betrage danach tatsächlich nur 108,6 Quadratmeter und weiche somit um mehr als zehn Prozent von der vereinbarten Wohnfläche ab. Mit der Klage begehren die Kläger unter anderem die Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von 3.384 Euro sowie die Feststellung, dass sie ab November 2007 nur zur Zahlung einer Miete in Höhe von 372,13 Euro zuzüglich Betriebskosten verpflichtet seien. Das Amtsgericht hatte die Klage abgewiesen, das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte zu entscheiden, ob die Grundfläche von Mieträumen, die öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkungen unterliegen, in die Wohnfläche einzurechnen ist. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine Mietminderung wegen einer zu geringen Wohnfläche ausscheidet. Das Berufungsgericht habe bei der Ermittlung der tatsächlichen Wohnfläche zu Recht die auf die ausgebauten Räume im Dachgeschoss entfallende Fläche berücksichtigt. Es sei im Rahmen der Auslegung des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages rechtsfehlerfrei zu dem Ergebnis gelangt, dass die Räume im Dachgeschoss zu Wohnzwecken, also als Wohnraum vermietet wurden. Das Berufungsgericht sei auch zutreffend davon ausgegangen, dass etwaige öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen die Kläger nicht zur Minderung berechtigen, weil die Nutzbarkeit der Räume mangels Einschreiten der zuständigen Behörden nicht eingeschränkt war. Die Revision der Kläger hatte daher keinen Erfolg. Gegenwärtig liegt zu dem Urteil nur die hier zitierte Pressemitteilung des BGH vor. Sobald das Urteil veröffentlicht wurde, wird es der BBU auswerten und dann im Detail informieren. BGH-Pressemitteilung

Downloads

26A76_BGH-PM_Wohnfl%C3%A4chenberechnung

162
PDF